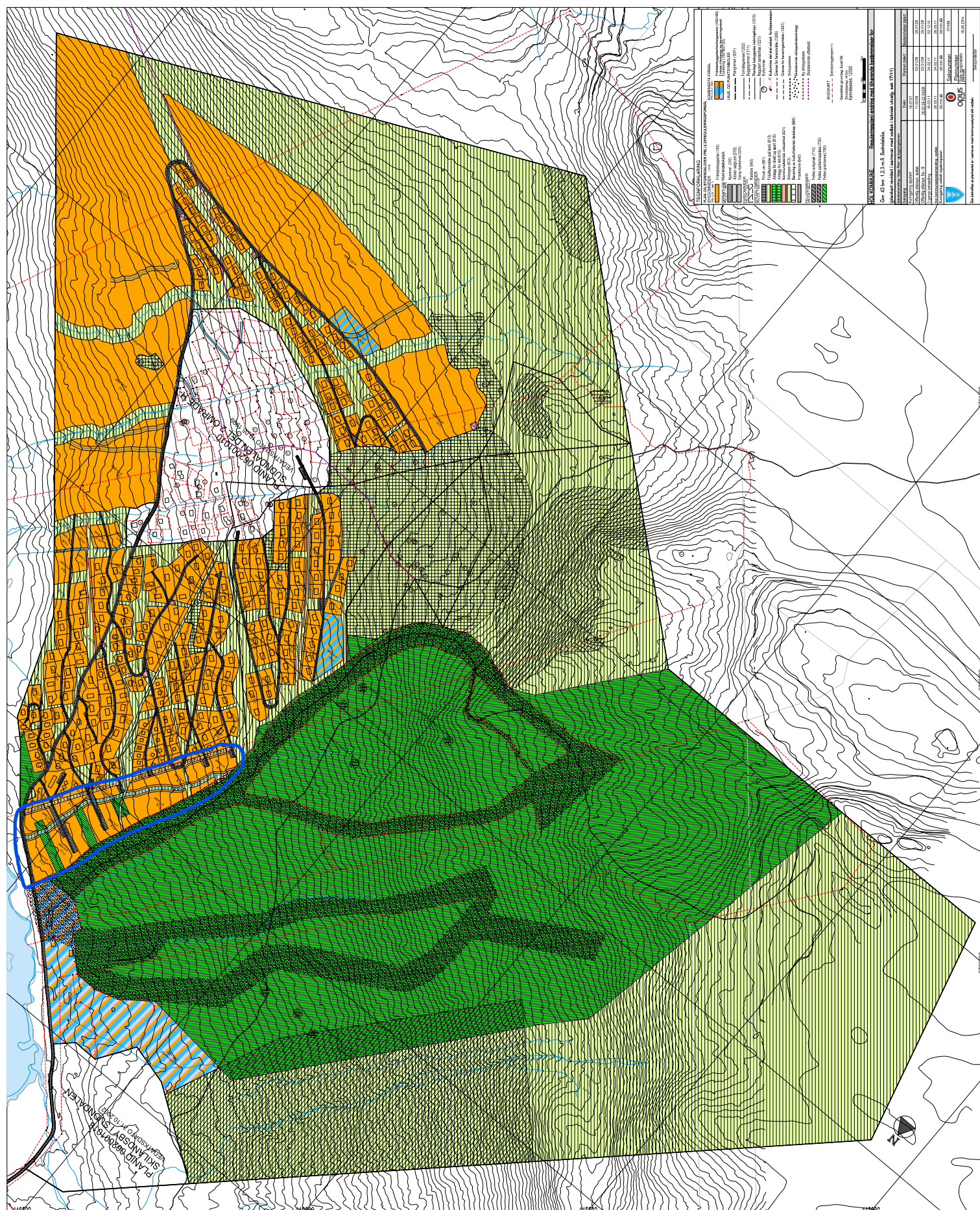




NONSTØLVEGEN TOMTEFELT

PRIVATMEGLEREN



Reguleringsbestemmelser Reguleringsplan for gnr/bnr 42/1,2 og 3 mf. Sudndalen REGULERINGSBESTEMMELSER

Dato: 29.1.2009

Utleggelse offentlig ettersyn: 28.2.2009 - 22.4.2009

Vedtatt i Hol kommunestyre: 26.5.2011

Mindre endring av reguleringsplan: 18.08.2014

§ 1 AVGRENSNING AV PLANOMRÅDET

Det regulerte området er på plankartet vist med reguleringsgrense.

§ 2 REGULERINGSFORMÅL

Området er regulert til følgende formål:

Byggeområder (Pbl § 25- 1.ledd nr. 1)

Fritidsbebyggelse

Offentlige trafikkområder (Pbl § 25- 1. ledd nr. 3)

Kjørevei

Annen veggrunn

Gang-/sykkelveg

Fareområder (Pbl § 25- 1. ledd nr. 5)

Rasfare

Spesialområder (Pbl § 25, 1. ledd nr. 6)

Privat veg

Friluftsområde på land

Anlegg for idrett og sport

Anlegg for lek

Kommunalteknisk virksomhet

Skiløype

Bevaring av kulturhistorisk landskap

Frisikt

Fellesområder (Pbl § 25, 1.ledd nr. 7)

Felles avkjørsel

Felles parkeringsplass

Felles grøntareal

Kombinerte formål (Pbl § 25, 2.ledd)

Fritidsbebyggelse/herbergeservis

Fritidsbebyggelse/herberge og bevertningssted/forretning

§3 GENERELT

3.1 Gjeldende regulering

Tidligere reguleringsplaner oppheves og erstattes av denne plan med unntak av hoveddelen av reguleringsplan med plan id 062001009: Sudndalen Del 2-Endring, bebyggelsesplan med plan id 062001010: Sudndalen Del 2 - Område H1 og reguleringsplan med plan id 062001035: Reguleringsplan for Skilandsbyen i Sudndalen – endring av reguleringsplan. Alle planene er markert hvitt på kartet. Tidligere reguleringsplan med plan id 062001018 er erstattet reguleringsplan med plan id 062001035.

§ 4 FELLESBESTEMMELSER

4.1 Plankrav

Alle felt avsatt til formål for fritidsbebyggelse med unntak av F2, F3, F4, F5, F6, F7 og F8, samt F12, F13 og F14, har krav til godkjent detaljregulering før tomter kan skilles ut eller nybygg godkjennes. Det kan vedtas detaljregulering for del av F/H/Forretning 1.

4.2 Detaljreguleringsplanens innhold

Felt med krav om detaljregulering skal vise interne veger og parkering, formål avsatt til friluftsområder, byggegrenser, viktige turløyper, bygningsplassering, bevaring av kulturhistorisk landskap og gi retningslinjer for bevaring av vegetasjon og vern. Det stilles krav til utomhusplan i målestokk 1:200 for hvert av planområdene.

4.3 Tekniske anlegg

Nye bygninger skal tilknyttes fremført forsyning av elektrisitet, vann og avløp.

Det kreves at man tar del i eventuell offentlig eller annen felles renovasjonsløsning som etableres.

4.4 Hensyn til beiteinteresser

Det skal ved utforming av alle anlegg og installasjoner tas hensyn til beite for husdyr.

Det er tillatt å montere nedfellbare gjerder rundt hvert av feltene med fritidsbebyggelse, samt ferist på vei.

4.6 Fjernvarme

Ved utbygging av alle bygg over BRA 400m² skal det legges til rette for fjernvarme ved tomtearrangeringer og oppføring av bebyggelse. Det skal sikres mulighet for fremføring av eventuelt fremtidige fjernvarmeledninger til kombinasjonsbyggene.

4.6 Annen teknisk infrastruktur

All fremføring av utendørs kabel for elektrisitet og informasjonsteknologi skal skje uten bruk av luftstrekk. All fremføring av utendørs VA, herunder fjernvarme skal skje i skjult anlegg.

§ 5 KULTURMINNER

Dersom det under anleggsarbeid, eller annet arbeid fremkommer automatisk fredede kulturminner, skal arbeidet straks stanses og utviklingsavdelingen i fylkeskommunen varsles umiddelbart, jf. Kulturminneloven § 8.2 ledd.

Kulturminner er markert i plankartet med symbol og id. nummer.

§ 6 BYGGEOMRÅDER (Pbl§ 25,1.ledd nr.)

6.1 Felt F1-F16

Bestemmelsene under paragraf 4.1 gjelder alle felt dersom ikke unntak eller omfang er spesifikt definert.

6.1.1 Søknad om tiltak

Detaljregulering og rammesøknad skal vise praktiske og estetiske løsninger. Søknad om tiltak skal vedlegges situasjonsplan 1:200 som også skal vise plassering av fremtidige bygg og hvordan den ubebygde delen av tomten skal bevares eller opparbeides.

6.1.2 Terrengtilpassning

Ny bebyggelse, veier og parkeringsarealer skal tilpasses eksisterende terreng. Maksimalt tillatt fylling for hyttetomter i skrått terreng er 1,5 meter. Graden av skjæring i bakkant av bebyggelse skal være større enn graden av fylling i forkant. For leilighetsbygg og næringsområdene ved sportsanlegget, samt tun kan det gjennom detaljregulering settes andre bestemmelser for å sikre opparbeidede fellesområder.

6.1.3 Krav til utvendige materialer

Bygninger skal være kledd med materialer med god kvalitet og fremstå med avdempete farger mot jord, skog og fjell. Som en del av en helhetlig plan kan deler av sentrumsområdet ha fargevalg eller arkitektur som skiller seg tydelig ut og som avviker noe fra kravet til avdemping.

Takflater skal være tekt med kvalitetsmateriale som demper fjernvirkningen av byggene. Materialet skal være naturmateriale og det er i utgangspunktet tillatt med skifer, torv og mørkt tre. For deler av sentrumsområdet kan det bli tillatt kvalitetstaktekke av andre materialer.

6.1.4 Bygningenes plassering

Bygg skal være plassert minimum 4 meter fra nabogrense. Unntak er eventuelle felles boder, anneks eller parkeringsbygg mellom to eller flere tomter, eller slike bygg ført opp nærmere grensen i forståelse mellom nabotomter og i henhold til felles illustrasjonsplan.

Bygg skal som hovedregel følge lengderetningen i terrenget.

Det skal oppnås en god harmonisering mellom nabohytter og innad i feltene. De viste bygg på tomtene i de detaljregulerte feltene er retningsgivende. Det skal tas særlig omsyn til eldre furutrær på tomtene og overgangsbjørkeskogen ved tregrensen.

6.1.5 Byggehøyder

Høyder skal for det enkelte hytte avpasses med hensyn på visuell dominans i feltet og utsikt for bakenforliggende bebyggelse.

Byggesøknad skal inneholde snitt og plassering i terreng og forholdet til eksisterende og planlagte bygg skal vises. Maksimal tillatt mønehøyde fra gjennomsnittlig planert terreng:

Formål	Frittliggende fritidsboliger	Garasje/uthus/anneks	Leilighetsbygg/kjedet fritidshus	Leilighetsbygg/hotell/herberge/kombinerte bygg
Mønehøyde	6 meter	4 meter	9 meter	12 meter

Mønehøyden kan økes til maksimalt 14 meter for leilighetsbygg, hotell, herberge, kombinerte bygg, der parkering løses skjult i sokkel eller delvis under bakkegrunn.

6.1.5 Form og arkitektur

Formmessig åpnes det for varierte uttrykk, men med muligheter for bestemmelser for det enkelte felt. Det skal tilstrebes harmoni og sammenheng innenfor de enkelte delfelt og mellom tilgrensende delfelt. Hytter skal ikke stå på åpne pilarer, det skal være forblending av 4

grunnpilarer. Høye eller på annet vis dominerende grunnmur skal forblendes eller utføres med bruk av naturstein.

6.1.6 Parkering (Fpp 1-1- Fpp5-2)

Områdene Fpp1-1 til Fpp5-2 er avsatt til parkering

For enkelthytter og enkeltenheter i kjedete hytter skal det beregnes to biloppstillingsplasser pr. enhet løst på egen tomt eller vist i detaljregulering som felles parkering.

For enkelthytter som løser parkeringen på egen tomt regnes biloppstillingsplassene til 36 m² og medregnes i BRA for tomten dersom ikke tilsvarende parkering er løst i garasje eller annet bygg som medregnes i BRA. For leilighetsbygg settes parkeringskravet til 1,2 plass pr 100 m² leilighet. For leilighetsbygg skal parkeringen vises gjennom detaljregulering.

6.1.7 Utnyttelse pr. hyttetomt

BRA (bruksareal) måles etter NS 3940. For hyttetomter i felt F12, F13, F14, F15 og F16 begrenses total bygningsmasse pr. tomt til maksimalt BRA= 210 m². Hovedhytten skal ikke overstige 150 m² BRA. Andre bygninger, anneks, uthus el. skal ikke overstige 35 m² BRA.

6.1.8 Byggegrenser

Byggegrenser er avmerket i plankart mot grøntstruktur og stier/skiløyper. Større elver har byggegrense mot formål avsatt til fritidsbebyggelse med byggeforbud på 15 meter. Byggegrense for hovedvegen settes til 12,5 meter og for felles avkjørsler til 7,5 meter, begge målt fra senterlinje veg.

6.2 Felt F1

Felt F1 er underinndelt i delfelt F1-1 til F1-10 og er regulert til byggeområde for fritidsboliger. Enhetene kan oppføres enkeltvis eller som leilighetsbygg.

For delfelt F1-1 kan det gjennom detaljregulering settes av avkjøring fra hovedveg og det kan etableres parkering under bakken. I tilknytning til hver boenhet/leilighetsbygg kan det oppføres anneks/uthus/skibod. Det skal som hovedregel være hovedparkering og gjesteparkering knyttet til eller på hver tomt. For felt F1 er det vist fellesparkeringer markert fpp 1-1 til fpp 1-6, samt fpp 3-1.

Maksimalt tillatt areal BRA for delfeltene i F1:

F1-1 2700 m²

F1-2 3550 m²

F1-3 1020 m²

F1-4 988 m²

F1-5 3200 m²

F1-6 3000 m²

F1-7 338 m²

F1-8 3500 m²

F1-9 3800 m²

F1-10 250 m²

6.3 Felt F2

Felt F2 er underinndelt i delfelt F2-1 – F2-4. I feltet kan det oppføres fritidsboliger enkeltstående eller kjedete hus. I tilknytning til hver boenhet kan det oppføres anneks/uthus/skibod.

Bygningenes plassering er illustrerende. Samlet BRA i feltet inklusiv parkering på tomtene og på de to fellesparkeringsanleggene fpp 2-1 og fpp-2-2 er BRA= 1700 m².

6.4 Felt F3

Felt F3 er underinndelt i delfelt F3-1 – F3-16 og er regulert til byggeområde for fritidsboliger. I tilknytning til hver boenhet kan det oppføres anneks/uthus/skibod. Det kan oppføres en boenhet pr. tomt med unntak av 1 tomt i delfelt F3-4 som er lagt opp til dobbelthytte. Antall tomter og tillatt maksimal BRA inklusiv eventuell utvendig parkering pr tomt på delfelt:

Delfelt	Antall tomter	BRA pr. tomt i m ²
F3-1	1	210
F3-2	7	160
F3-3/F3-4/F3-5	6/5/3	185
F3-6/F3-7	1/2	235
F3-8/F3-9	4/7	210
F3-10	6	180/ 235 for øvre tomt grensende mot fl3-10
F3-11/F3-12/F3-13/F3-14/F3-16	4/2/4/2/5	235
F3-15	3	225

6.5 Felt F4

Felt 4 er underinndelt i delfelt F4-1 – F4-9 og er regulert til byggeområde for fritidsboliger. I tilknytning til hver boenhet kan det oppføres anneks/uthus/skibod. Det kan bare oppføres en boenhet pr. tomt. Antall tomter og tillatt maksimal BRA inklusiv eventuell utvendig parkering pr tomt på delfelt:

Delfelt	Antall tomter	BRA pr. tomt i m ²
F4-1/F4-2/F4-5/F4-6/F4-9	3/2/5/3/4	245
F4-3/F4-4/F4-7/F4-8	6/10/4/5	235

6.6 Felt F5

Felt F5 er underinndelt i delfelt F5-1 – F5-5 og er regulert til byggeområde for fritidsboliger. I tilknytning til hver boenhet kan det oppføres anneks/uthus/skibod. Det kan oppføres en boenhet pr. tomt. Antall tomter og tillatt maksimal BRA inklusiv eventuell utvendig parkering pr. tomt på delfelt:

Delfelt	Antall tomter	BRA pr. tomt i m ²
F5-1/F5-2	6/5	235
F5-3/F5-4	1/6	240
F5-5	3	225

6.7 Felt F6

Felt F6 er underinndelt i delfelt F6-1 – F6-3 og er regulert til byggeområde for fritidsboliger. I tilknytning til hver boenhet kan det oppføres anneks/uthus/skibod. Det kan oppføres en boenhet pr. tomt. Antall tomter og tillatt maksimal BRA inklusiv eventuell utvendig parkering pr tomt på delfelt:

Delfelt	Antall tomter	BRA pr tomt i m ²
F6-1	3	210
F6-2/F6-3	17/7	225

6.8 Felt F7

Felt F7 er underinndelt i delfelt F7-1 – F7-11 og er regulert til byggeområde for fritidsboliger. I tilknytning til hver boenhet kan det oppføres anneks/uthus/skibod. Det kan oppføres en boenhet pr. tomt. Antall tomter og tillatt maksimal BRA inklusiv eventuell utvendig parkering pr tomt på delfelt:

Delfelt	Antall tomter	BRA PR TOMT i m ²
F7-1	2	210
F7-2	2	160
F7-3/F7-4/F7-5/F7-7/F7-8	2/2/3/3/5	185
F7-6/F7-10/F7-11	4/2/4	235
F7-9	5	210 samt 235 for en tomt grensende i nedkant mot felles avkjørsel fav7-2

6.9 Felt F8

Felt F8 er underinndelt i delfelt F8-1 – F8-12 og er regulert til byggeområde for fritidsboliger. I tilknytning til hver boenhet kan det oppføres anneks/uthus/skibod.

Det kan oppføres en boenhet pr. tomt. Antall tomter og tillatt maksimal BRA inklusiv eventuell utvendig parkering pr tomt på delfelt:

Delfelt	Antall tomter	BRA PR TOMT i m ²
F8-1/F8-3	7/5	160
F8-2/F8-6/F8-7/F8-8 (1 og 2)/F8-12	1/1/2/2/2	235
F8-4/F8-5/F8-9/F8-10	7/9/6/2	210
F8-11	2	190

6.10 Felt F9

Felt F9 er regulert til byggeområde for fritidsboliger. I feltet kan det oppføres inntil 35 enkeltstående fritidsboliger med en samlet BRA på maksimalt 7900 m². I tilknytning til hver boenhet kan det oppføres anneks/uthus/skibod.

6.11 Felt F10

Felt F10 er regulert til byggeområde for fritidsboliger. I feltet kan det oppføres inntil 45 enkeltstående fritidsboliger med en samlet BRA på maksimalt 10.125 m². I tilknytning til hver boenhet kan det oppføres anneks/uthus/skibod.

6.12 Felt F11

Felt F11 er regulert til byggeområde for fritidsboliger. I feltet kan det oppføres inntil 100 enkeltstående fritidsboliger med en samlet BRA på maksimalt 22.500 m². I tilknytning til hver boenhet kan det oppføres anneks/uthus/skibod.

Detaljreguleringen skal vise sti/løype struktur innad i feltet og hvordan dette henger sammen med overordnet sti og løypestruktur.

6.13 Felt F12

Felt F12 er underinndelt i delfelt F12-1 – F12-5 og er regulert til byggeområde for fritidsboliger. I tilknytning til hver boenhet kan det oppføres anneks/uthus/skibod. Det kan oppføres en boenhet pr. tomt. Det er i paragraf 6.1.7 satt begrensninger for maksimal bygningsmasse pr. tomt.

Delfelt	Antall tomter
F12-1	3
F12-2	6
F12-3	6
F12-4	5
F12-5	3
F12-6	5

6.14 Felt F13

Felt F13 er underinndelt i delfelt F13-1 – F13-5 og er regulert til byggeområde for fritidsboliger. I tilknytning til hver boenhet kan det oppføres anneks/uthus/skibod. Det kan oppføres en boenhet pr. tomt. Det er i paragraf 6.1.7 satt begrensninger for maksimal bygningsmasse pr. tomt. Antall tomter per delfelt:

Delfelt	Antall tomter
F13-1	5
F13-2	4
F13-3	4
F13-4	4
F13-5	6

6.15 Felt F14

Felt F14 er underinndelt i delfelt F14-1 – F14-7 og er regulert til byggeområde for fritidsboliger. I tilknytning til hver boenhet kan det oppføres anneks/uthus/skibod. Det kan oppføres en boenhet pr. tomt. Det er i paragraf 6.1.7 satt begrensninger for maksimal bygningsmasse pr. tomt. Antall tomter på delfelt:

Delfelt	Antall tomter
F14-1	3
F14-2	1
F14-3	3
F14-4	3
F14-5	4
F14-6	4
F14-7	8

6.16 Felt F15

Felt F15 er regulert til byggeområde for fritidsboliger. Det kan oppføres inntil 50 enkeltstående fritidsboliger med en samlet BRA på maksimalt 11.300 m². I tilknytning til hver boenhet kan det oppføres aneks/uthus/skibod.

Det kan etableres oppsamlingsplass for husdyr i enden av vei ved felt F15-1. Oppsamlingsplassen for husdyr må etableres utenfor sikringssonen for bevaring av kulturhistorisk landskap 3.

6.17 Felt F16

Felt F16 er regulert til byggeområde for fritidsboliger. Det kan oppføres inntil 105 enkeltstående fritidsboliger med en samlet BRA inklusiv eventuell utendørs parkering på maksimalt 25.000 m². I tilknytning til hver boenhet kan det oppføres aneks/uthus/skibod.

§ 7 KOMBINERTE FORMÅL

7.1 F/H/Forretning 1 - Område for fritidsbebyggelse/herberge og servering og forretning. Byggeområde for overnatting, servering, foretninger, servicefunksjoner knyttet til drift av alpinanlegget. Området skal utvikles til et komplett sentrum i alpinressorten. Det stilles krav til detaljregulering for hele eller deler av området. BRA for området er maksimalt 40.000 m².

Forholdet mellom de kombinerte formålene skal fastlegges i detaljregulering. Detaljregulering for området skal vise løsninger på bygningsmasse, driftsområder, sentrumsgater, etablering av ny campingplass, delsentrum og forbindelse mellom Skilandsbyen og alpinsenteret, områder avsatt til næringsvirksomhet, fritidsbebyggelse mv.

7.2 F/H1 - Område for fritidsbebyggelse og herberge og servering. Det er krav til detaljregulering for området. I området kan det etableres fritidsboliger, overnattingsvirksomhet og servering. BRA er maksimalt 6000 m². Detaljreguleringen skal vise en funksjonalitet for hvordan bygningene kan virke sammen for å dekke utleiefunksjoner og servering. Både enheter i privat eie som fritidsbebyggelse og næringsenheter skal være rettet inn mot å kunne fungere sammen i utleiefunksjon.

7.3 F/H2 – Område for fritidsbebyggelse og herberge og servering. Det er krav til detaljregulering i området. Det kan etableres fritidsboliger, overnattingsvirksomhet og servering. BRA er maksimalt 10.000 m².

§ 8 FAREOMRÅDE (Pbl§ 25,1.ledd nr.5.)

8.1 Områder med rasfare

Områder som er markert rasfarlig ut fra terreng. Bebyggelse kan ikke lokaliseres i disse områdene. Organiserte skitraseer kan ikke legges gjennom områdene før det eventuelt foreligger detaljert sikringsplan for disse utført av firma godkjent av relevant myndighet for dette arbeidet.

§ 9 SPESIALOMRÅDER

9.1 Anlegg for sport og idrett. (691)

Spesialområde for skiheis, løyper, friluftsområde og anlegg for kommunalteknikk.

I området kan det oppføres skiheiser og trekk med tilhørende bygninger.

Ved toppstasjoner kan det oppføres serveringssted eller varmetue på inntil 300 m², samt tilhørende terrasse på inntil 300 m².

9.2 Privat vei

Privat veg inn i området. Vegen betjener hyttene og bedriftene i området. Vedlikehold av vegen skal sikres gjennom etablering av veglag/hytteierlag eller lignende, eller som et samarbeid av flere slike.

Nye adkomster, og opprusting av eksisterende veier, skal bygges med en bredde på minimum 3,0 meter, eksklusive veiskulder på 2*0,25 meter. Det forutsettes at adkomstveg prosjekteres og tilpasses terrenget for å tilrettelegge for et minimum av skjæring og fyllinger. Det tillates derfor mindre justeringer for å optimalisere terrengtilpassingen. I etterkant av vegetablering skal berørte områder, tilsås. I størst mulig grad skal torvlaget tas vare på og benyttes til å kle vegkantene.

Vegen kan ikke stenges for offentligheten, men det kan etableres vedlikeholdsavgift for tilfeldig trafikk, dersom denne ikke er dekket av organer i foregående setning.

9.3 Friluftsområde

Friluftsområdene skal sikre fri ferdsel for allmennheten. Det skal sikres levedyktige naturområder helt inn på de enkelte hyttefelt. For landbruket legges det ned restriksjoner på uttak av skog. Dette kan kun skje for å opparbeide stier og skitraseer. For å tilrettelegge for lek i naturen kan enkeltområder tilrettelegges for lavvo, gapahuker, leirplass og naturleikeområder, med unntak av områder avsatt til spesialområde for bevaring av kulturhistorisk landskap.

9.4 Anlegg for lek 1-2-3

Områdene er satt av for å kunne danne mindre skileikområder om vinteren, og tilsvarende tilrettelegges for andre lekeaktiviteter om sommeren så som sykkellek, klatring, trampoliner og lignende. Det skal settes av ytterligere slike områder ved detaljregulering for utbyggingingsfeltene.

9.5 Kommunalteknisk virksomhet, AKV1-8

Anlegg for transformatoriosk, pumpestasjon og lignende. Slike anlegg skal alltid være plassert ved 2. gangsbehandling av detaljregulering. Større anlegg så som vannbasseng og lignende skal søkes skjult i terrenget.

9.6 Trasé for skiløype.

Formålet er avsatt til trasé for skiløype og skal sikre adgang fra eksisterende hyttefelt mot skisenteret.

9.7 Spesialområde for bevaring av kulturhistorisk landskap, 1-13

I alle områder markert som bevaring av kulturhistorisk landskap, tillates intet tiltak, herunder oppføring, tilbygging, påbygging, underbygging eller plassering av bygning, konstruksjon eller anlegg, graving, sprengning, felling, arbeider i grunn, eller tiltak som på andre måter kan bidra til skade og/eller, forringelse eller tap av kulturminner.

§ 10 FELLESOMRÅDER

10.1 Felles avkjørsel

Felles avkjørsel for de tomter som hver felles avkjørsel betjener. Alle felles avkjørsler skal kunne nyttes ved behov for landbruket for fremkomst knyttet til skoghogst, samt slepp og sankning av beitedyr.

Alle felles avkjørsler inngår i et samlet nett for fremkomst i friluftslivssammenheng for beboere i øvrige felt og allmennheten. Det kan ikke nektes ferdsel langs avkjørslene.

Avkjørslene skal inngå i vedlikeholdssystem og brøyting med den private vegen. Det kan ikke nektes forlengelse av avkjørslene som gjennomkjøring til andre planlagte felt eller nye felt som skulle komme til.

FAV NR	Betjener felt eller delfelt	Merknad
2-1	F1-1,2,3 og 4 samt hele F2	
2-2	F2-2	
3-1	Felt F3 samt F1-6,8,9 og 10	
3-2	F3-2 og 3	
3-3	F3-9 og 6 samt F1-9 og 10	
3-4	F3-7,8 og 10	
3-5	F3-9,11,12,13 samt F1-9	1 tomt i F3-14 kan få avkjørsel
4-1	Felt F4	Kan forlenges for sammenknytting med FAV 5-1
5-1	Felt F5	
5-2	F5-4 og 5	
6-1	F1-4,5 og 7 samt F-2 og 3 Samt F6-1 og 2	
6-2	F6-2	
6-3	F1-7 samt F2-4 samt F6-3	1 tomt i F2-3 kan få avkjørsel
7-1	F1-6,8,9 og 10 samt hele F3 og hele F7	
7-2	F7-9	
8-1	F8-1,2 og 3	Samt eventuelle fremtidige utbygginger mot vest utenfor området.
8-2	F8-3,4,5,6,7,8a og 8b, samt tomter som sluttet til i F9,F10 og F11	
8-3	F8-9,10,11 og 12, samt tomter som sluttet til i F9,F10 og F11	
12-1	F12-2 og 3	F12-1,4 og 5 har avkjørsel direkte fra privat veg

13-1	Felt F14 og F13	14 tomter har avkjørsel direkte fra privat veg og omfattes ikke.
------	-----------------	--

10.2 Felles parkeringsplass for de tomter som parkeringen betjener eller som spesifisert i tabell.

Fpp	Betjener felt eller delfelt:	Merknad
1-1 og F1-2	F1-2,3 og 4	Det skal settes av minst en parkeringsplass for allmennheten reservert forflytningshemmede.
1-3	F1-4,5 og 7	
1-4	F1-7	
1-5	F1-9 og 10	
1-6	F1-9	
2-1	F2-2	
2-2	F2-3	
3-1	Felles gjesteparkering F1-8 og F3	
5-1	Felles gjesteparkering for felt 5 og gjesteparkering for allmennheten, minimum en reservert parkeringsplass for forflytningshemmede.	
5-2	Felles gjesteparkering for felt 5 og gjesteparkering for allmennheten, minimum to reservert parkeringsplass for forflytningshemmede. Det skal merkes og utformes for snumulighet.	
5-3	Felles gjesteparkering for felt 5 og gjesteparkering for allmennheten, minimum en reservert parkeringsplass for forflytningshemmede.	

10.3 Betjening av felles grøntareal

Felles grøntareal for den bebyggelse som betjenes av grøntarealet. Disse områdene er knyttet til den tettere bebyggelsen i Felt F1. Det er krav om detaljregulering for dette feltet, planen skal redegjøre for betjening fra felles grøntareal.

§ 11 REKKEFØLGEBESTEMMELSER

11.1 Det er krav om detaljregulering for samtlige kombinerte områder, samt felt F1, F9, F10, F11, F15 og F16 før tiltak kan iverksettes i disse områdene.

11.2 Det tillates oppføring av totalt 25 enheter avsatt til fritidsbebyggelse før krysset ved fylkesveg 50 må ombygges i tråd med krav gitt i vegnormalene.

11.3 Utbyggingsrekkefølge

Det kan ikke pågå utbygging av mer enn 4 felt samtidig. Når minimum 80 % i et felt er solgt til tredjepart kan et nytt felt åpnes for salg og utbygging.

Nye felt skal være hensiktsmessig hva angår infrastrukturkostnad. Det meldes til kommunen når et felt er solgt og nye felt skal åpnes.

11.4 Krav til arkeologiske utgravinger

Før iverksetting av tiltak i h.h.t. angjeldende reguleringsplan for Sudndalslia (Sudndalen), skal det foretas arkeologiske utgravinger av de berørte automatisk fredete kulturminner i planområdet: (nitten kullgroper, id 111722-2,3 og 9, 111792- 16; 111778-9, 111777, 111718, 111720-2, 3 og 5, 111830-1; 111809-1,2,3,5,6,8,9 og 10; en tuft, Id 111809-4, en jernvinneplass, Id111809-7, en røstetplass, Id111809-11).

RETNINGSLINJER FOR ANLEGG SPORT OG IDRETT, SAMT BEITEINTERESSER

1. Retningslinjer for anlegg for sport og idrett:

- Vegetasjon kan ryddes i alpinløyper, og terrengbearbeiding kan utføres for å oppnå gode løypetraseer.

- Etter terrengarbeid skal det tilsås.

All rydding av nye løyper skal meldes kommunen, vedlagt en helhetlig illustrasjon av løypene, skogsbelter og vegetasjon.

- Det kan settes opp sikringstiltak for alpinløyper i form av gjerde eller annet stengsel.

- Det kan settes opp lysanlegg for løypene.

- Det kan etableres anlegg for produksjon av kunstsne.

- Ved nedre stasjoner skal terrenget bearbeides slik at en oppnår gode og sikre forhold for alpinistene. Det kan settes opp nødvendige servicebygg ved alle nedre stasjoner.

- Det kan etableres garasjeanlegg for driftsmaskiner i området.

- Skitrekke/heiser kan etableres for å betjene hele området. Ved rammesøknad/byggemelding for heisene søkes plassering med begrunnelse for traseutvikling, samt konkret vurdering av sikkerhet.. Det kan etableres mindre trekk og aktivitets installasjoner for barneløyper og mindre kulekjørings og tekniske skiløyper i det sentrale skileikområdet i nedre del.

- Spesialområdet skal også kunne nyttes som beiteområde. Dersom det blir ønske om det fra beitenæringen kan hele området gjerdes inn.

- I området kan det etableres sommeraktiviteter i anlegget, så som ballbinge, sykkelløype og så videre. Tilsvarende kan det etableres stier med sykkelstandard i hele området.

- De potensielle skredområdene skal detaljkartlegges og eventuelle sikringstiltak skal gjennomføres før det åpnes skiløyper i områdene.

2. Retningslinjer for beiteinteresser:

- Det skal ved de øvre stasjoner og på andre viktige punkt være skilting som redegjør for hensyn til beiteområdene og ønsket turatferd.
- Det skal være oppslagsmulighet på disse skiltene for meddelelser fra oppsyn, grunneiere eller drivere knyttet til beite for landbruket, atferd i naturen/nasjonalparken, samt jakt og fiske.
- Utbygger har vedlikeholdsplikt for skiltene. Denne kan viderelegeres til hytteeierlag/velforening når slik er etablert.

PLANINITIATIV OG OPPSTARTSMØTE

INFORMASJON TIL HOL KOMMUNE FRA FORSLAGSSTILLER I FORKANT AV OPPSTARTSMØTE

Oppdatert 19.03.2018

Private forslagstillere skal sende et planinitiativ til kommunen senest samtidig med forespørsel om oppstartsmøte, jf. plan- og bygningsloven (pbl.) § 12-8 første ledd andre punktum.

Etter § 1 i forskrift om behandling av private forslag til detaljregulering etter plan- og bygningsloven, skal planinitiativet i nødvendig grad omtale premissene for det videre planarbeidet, og redegjøre for:

- a) formålet med planen
- b) Planområdet og om planarbeidet vil få virkninger utenfor planområdet
- c) planlagt bebyggelse, anlegg og andre tiltak
- d) utbyggingsvolum og byggehøyder
- e) funksjonell og miljømessig kvalitet
- f) tiltakets virkning på, og tilpasning til, landskap og omgivelser,
- g) forholdet til kommuneplan, eventuelle gjeldende reguleringsplaner og retningslinjer, og pågående planarbeid
- h) vesentlige interesser som berøres av planinitiativet
- i) hvordan samfunnssikkerhet skal ivaretas, blant annet gjennom å forebygge risiko og sårbarhet
- j) hvilke berørte offentlige organer og andre interesserte som skal varsles om planoppstart
- k) prosesser for samarbeid og medvirkning fra berørte fagmyndigheter, grunneiere, festere, naboer og andre berørte
- l) vurderingen av om planen er omfattet av forskrift om konsekvensutredninger, og hvordan kravene i tilfelle vil kunne bli ivaretatt

I tillegg vil kommunen kunne ha behov for følgende informasjon i forkant av oppstartsmøte:

Generell informasjon:

- Forslagsstiller/oppdragsgiver navn og kontaktinformasjon
- Konsulent: firma, adresse, kontaktinformasjon og konsulent
- Forslag til navn på plan

Materiale:

- Kart med forslagsstillers forslag til planavgrensning og gbnr. og info om størrelse
- Skisser/illustrasjoner av ønsket tiltak dersom det foreligger
- Evt. annet materiale som forslagsstiller mener er relevant

Annen informasjon:

- Begrunnelse for foreslått planavgrensning
- Evt. andre grunneiere eller rettighetshavere enn forslagsstiller innenfor foreslått planavgrensning
- Hvilke infrastrukturtiltak (teknisk og grønn infrastruktur) som er tenkt regulert og opparbeidet
- Behov for utredninger/undersøkelser jf. pbl. § 12-9
- Er eksisterende kartgrunnlag godt nok for detaljplanleggingen som foreslås?
- Er det potensielle interessekonflikter/kjente problemstillinger som følger av planidéen?
- Fremdriftsplan
- Evt. andre opplysninger som forslagsstiller mener er relevante å opplyse om

Vi minner ellers om pbl. § 12-3 at reguleringsplaner skal utarbeides av fagkyndige. Vi viser også til Hol kommunes gebyrregulativ med satser og frister for behandling av private planforslag etter pbl. Gebyrregulativet er tilgjengelig på hjemmesiden:

<http://www.hol.kommune.no/teknisk-eiendom-og-naring/skal-du-bygge/>

FREMSTILLING AV AREALPLANER I HOL KOMMUNE

17.01.19



1. FORMÅL

Hensikten med dette dokumentet er å gi planleggerne en forutsigbar planprosess med oversikt over krav til søknadsmaterialet, samt å legge til rette for at planen får en god kvalitet med hensyn på både form og innhold.

2. OPPSTARTMØTE

Gjennomføres etter pbl § 12-8. I henhold til forskrift om behandling av private forslag til detaljregulering etter plan- og bygningsloven § 2, skal alle temaer som er nødvendig for å klargjøre forutsetninger for det videre planarbeidet og utformingen av det endelige planforslaget, behandles i oppstartsmøtet.

Sjekkpunkt	Hjemmel/begrunnelse	Merknad
Se sjekkliste i pkt. 1.2 i veileder T-1490	Veileder T-1490 til reguleringsplan. Forskrift om behandling av private forslag til detaljregulering etter Pbl (reguleringsplanforskriften) §1.	Planfremmer skal sende et planinitiativ til kommunen senest samtidig med forespørsel om oppstartsmøte. Planinitiativet skal i nødvendig grad omtale premissene for det videre planarbeidet og redegjøre for punktene i §1 i reguleringsplanforskriften
Kommunens referatmal for oppstartsmøte		Se vedlegg 1
Dersom utbyggingsavtale	Pbl § 17-4	Varsles samtidig med oppstart av planarbeid
Avtale med kommunen om fellesfinansiering av Stier og løyper	Planbeskrivelsen i Kommunedelplan for Geilo og sak 13/02979 om fellesgodefinansiering	Krav ved utbygging av hytter og fritidsleiligheter.
Dersom krav om konsekvensanalyse	Pbl § 14-2	Planprogram legges på høring senest ved varsel om oppstart Pbl § 12-9

3. KRAV TIL MATERIALET VED INNSEENDING AV FORSLAG TIL REGULERINGSPLANER (FØR 1. GANGS BEHANDLING)

Grunnlagsmateriale er Klima- og miljødepartementets reguleringsplanveileder og relevante lover og forskrifter.

Sjekkpunkt	Punkt i denne veileder	Merknad
Materialet skal bestå av		
• Oversendelsesbrev		
• Planbeskrivelse	A	
• Plankart	B	
• Planbestemmelser	C	
• Vann- og avløpsplan	D	
• Kulturminneregistreringsrapport		
Kommunen kan i tillegg kreve		
• Tilleggsdokumentasjon	E	
• Utstikking av tomter og veier	F	
Følgende sendes på e-post		
• Tekstdokumenter sendes som Word fil		
• PDF- fil av plankart i originalstørrelse		
• Plankart i SOSI fil og SOSI-kontroll		

A) PLANBESKRIVELSE

Hovedpunktene i sjekklisten under er i samsvar med pkt. 3.7 i veilederen T-1490 (se detaljert sjekkliste i vedlegg 2). Kommunen har lagt inn noen viktige underpunkter i tillegg.

Punkter i planbeskrivelsen	Hjemmel/ begrunnelse	Merknad
1. Sammendrag		
2. Bakgrunn		
3. Planprosess		
• Adresseliste over varslede parter og annonsetekst	Pbl § 12-8	
• Hvordan medvirkning for alle berørte interesser og myndigheter er sikret	Pbl §§ 1-1, 5-1	
4. Planstatus og rammebetingelser		
• Forhold til overordnet plan		
5. Beskrivelse av planområdet, eksisterende forhold		
• Hvilke områder og eiendommer den omfatter		
6. Beskrivelse av planforslaget		
• Arealoppgave-tabell (hvis ikke i plankart)	For gebyr beregning	
• Begrunnelse for planforslaget		
• Vurdering av mulige alternative energikilder.	Handlingsplan for Klima og energi	
• Eventuelle alternativ		
7. Konsekvensutredning.		

Planfremstilling

For planer som skal ha konsekvensutredning skal denne tas inn i planbeskrivelsen.	Pbl § 4-2	
8. Virkninger/konsekvenser av planforslaget (temaer som skal vurderes å omtales)		
Landskapsvirkninger, spesielt ved bygging i bratt terreng	Pbl § 4-3, T-1450	
Estetisk utforming	Pbl § 12-7, Veileder om estetikk i plan- og byggesaker	
Kulturmiljø og kulturminner	Pbl § 3-1, kulturminneloven § 9	
Naturmangfold. Det må redegjøres for hvordan de miljørettslige prinsipper for offentlig beslutningstaking i §§ 8-12 i naturmangfoldloven er vurdert og fulgt opp	Nml § 8-12	
Rekreasjonsinteresser og friluftsliv	Meld. St. 18 (2015-2016)	
Stier og løyper	Sti- og løypeplanen (Hol kommune)	
Grøntkorridorer og strandsone langs vassdrag	Pbl § 1-8, vassdragsloven	
Trafikk- og veiforhold	Håndbok 017, Spr for samordnet bolig, areal- og transportplanlegging	
Barn og unge	Pbl § 1-1, T-1513	
Universell utforming	Pbl § 1-1, T-5/99 Tilgjengelighet for alle	
Støy og luftforurensing	T-1442, vegloven § 29	
ROS-analyse	Pbl § 4-3	
Landbruksinteresser og jordvern	Veileder om landbruk og planlegging etter pbl, jordlova § 9	
Villrein	Regional plan for Hardangervidda og Nordfjella, Meld. St. 18 (2015-2016)	
Teknisk infrastruktur, vann- og avløp, trafo	Pbl §§ 18 og 27	
Konsekvenser for næringsinteresser	Handlingsplan for næringsutvikling, Fdp for handel, service og senterstruktur, Meld. St. 18 (2016-2017)	
9. Innkomne innspill		
Merknader til planforslaget skal kommenteres og eventuelt hvilke endringer merknadene har medført. Viktig å begrunne hvorfor man eventuelt ikke har kunnet imøtekomme ønsker/krav som er kommet inn ved forhåndsvarslingen		
10. Avsluttende kommentar		

B) PLANKARTET

Skal utarbeides i henhold til pbl § 12-5 og § 12-6, kart- og planforskriften og veileder til reguleringsplan T-1490 blant annet med hensyn til fargevalg, arealbruksformål og SOSI-koder.

Kartgrunnlag:

Planer skal konstrueres på siste ajourførte kopi av kommunens eiendomskart, der dette er tilgjengelig. Eiendommer innenfor og inntil planområdet skal i størst mulig grad være angitt ved gnr/bnr og eiendomsgrenser. Kartet skal også suppleres med annen relevant kartinformasjon. Stier, steingarder og markerte rydningsrøyser tegnes på kartet i samsvar med økonomisk kartverk. Kartgrunnlaget i kommunen varierer, så ta nærmere kontakt med kommunens oppmålingsavdeling for informasjon.

Kontrollpunkt	Hjemmel/begrunnelse	Merknad
Generelt		
Skal leveres i SOSI og SOSI kontroll. Skal utarbeides i PDF og SOSI. Kan være nødvendig med tilleggskartlegging	Jf. Pbl § 2-1 og Kart- og planforskriften § 7	
Navn på planen bør være et historisk stedsnavn evt. med g/bnr i tillegg. (Matrikelnavn). Planen skal ha nasjonal arealplan-ID	Kart- og planforskriften § 9. Skal være i samsvar med lov om stadsnavn.	
Være påført nordpil, rutenett og koordinatpåskrift, tegnforklaring, målestokktall og målestokklinjal	Kart- og planforskriften § 9	
Gi opplysninger om horisontal geodetisk grunnlag, høydegrunnlag, benyttet kartprojeksjon og kilde for geodata som er brukt i basiskartet	Kart- og planforskriften § 9	
Skal opplyses hvem forslagstiller og hvem som har utarbeidet og evt. revidert kartet	Kart- og planforskriften § 9	
Ha betegnelser og rekkefølge på arealformål etter pbl	Pbl § 12-5	
Tittelfelt skal inneholde felt for kommunevåpen		
Inneholde lite oversiktskart i 1:50 000 og tegnforklaringer		
Tomtebenevnelse skal beholdes uendret for enkelte tomter gjennom hele planprosessen		
Tittelfelt påføres siste dato for revisjon og behandling	Kart – og planforskriften § 9	
Tittelfelt skal inneholde felt for underskrift og stempel	Kart- og planforskriften §11	
Plassering av tomter		

Planfremstilling

Hytter bør ikke reguleres med større stigning enn 1:4. I terreng mellom 1:4 og 1:6 bør det gjøres særskilt terrengtilpasning og dokumentasjon.	Veileder T-1450. Planlegging av fritidsbebyggelse	
Ikke plassering på snaufjellet, høydedrag, i våtmarksområder, dyrket mark eller stølsvoll	Veileder T-1450, kommuneplanen	
Vise eksisterende og planlagte tomtegrenser og evt. grenser som skal oppheves	Nasjonal produktspesifikasjon for arealplan	
Innmåling av eksisterende grenser med nøyaktighet bedre enn 1 m dersom planlagte tiltak vil kunne komme i konflikt med eksisterende grenser.		
Ikke deling av fritidstomter	Kommuneplanen Pkt. 2.1 c) og prinsippsak THU-073/05	
Byggegrenser		
Planen skal vise byggegrenser fra vann og vassdrag og myr (i henhold til kommuneplanens arealdel), veier, jernbane m.m.		
50 meter fra midtlinje på Rv og Fv, 15 m på kommunalvei og g/s-vei etter vegloven.	Vegloven § 29	
Vei, adkomst, parkering		
Bredde på samlevei 6 m. Adkomstvei 4 m. Mer enn 50 boenheter 5 meter. Skal være dimensjonert for minimum LL (liten lastebil)	Vegvesenets håndbok 017. Brannbil må kunne komme fram	
Samleveier skal ikke ha brattere stigning enn 1:10. Generelt bør vintervei ikke ha brattere stigning enn 1:10 og sommervei/anleggsvei ikke brattere stigning enn 1:8	Vegvesenets håndbok 017	
Vise veiløsning inn i til området og evt. kryss ved offentlig vei hvis nødvendig. Avklares med statens vegvesen før 1. gangs behandling. Vurdere etablering av g/s-vei	Må være veiløsning dersom planen skal være gjennomførbar	
Krav om to vinterparkeringsplasser pr. hytte fritidsbolig. Disse må innarbeides i planen	Kommuneplanen pkt. 1.9 Krav om adkomst i pbl §27.4	
Inntegnet adkomst til alle tomter	Viktig at det finnes løsning for adkomst	
Inntegnet frisikt		
Snuhammer, snuplass i enden av alle adkomstveier		
Bør være vinkelrett avkjøring fra hovedvei til adkomstvei	Håndbok 017	
Inntegnet senterlinje og kurvepunkt	Håndbok 017	

• Areal for snøopplag		
Vann og avløp		
• Vise store vann- og avløpsanlegg på plankartet.		
• Slokkevann	Krav om slokkevann i pbl 27-1	
• Nye ledninger bør ikke legges over tomtegrunn men over vegareal og friarealer.	Fordel for vedlikehold	
Tekniske installasjoner		
• Nødvendig område til trafokiosk, kommunaltekniske anlegg, område for renovasjon etc. Kabler (energi, tele etc.) skal fortrinnsvis legges som jordkabel.		
Område for masselagring		
• Område for masselagring reguleres inn ved behov eller fremlegge avtale om dette..	Viktig for gjennomføring av planen	
Stier og løyper		
• Regulere interne løyper/stier som sikrer adkomst til løypenettet, grønnstruktur eller turvei. Selve skiløype- og turvegtrasèene reguleres som turdrag under formål grønnstruktur.	Sti- og løypeplanen	
Lekeareal		
• Tilstrekkelig fri- og lekeareal (MUA). Vanligvis 25 m2. pr. leilighet/hytte og 50 m2 pr. bolig.	Pbl § 3-3. Veileder T-2/08. Kommunedelplan for Geilo pkt. 1.5	
Universell utforming		
• Er prinsipper for universell utforming/tilgjengelighet for alle innarbeidet i forslaget	Pbl § 1	
• Ivaretar planen behovet for sosiale møteplasser for ulike aldersgrupper og ulike funksjonsnivå, grønne lunger aktivitetsområde. mv.		
Hensynssoner		
• Nødvendig å innarbeide hensynssoner?		

C) REGULERINGSBESTEMMELSER

Reguleringsbestemmelser skal utformes i henhold til pbl § 12-7 og veileder til reguleringsplan T-1490 og på en slik måte at de gir en klar hjemmel til å godkjenne – evt. ikke godkjenne valg av løsninger. Bestemmelsene i overordnet plan skal følges der de er fastsatt. Målereglene i teknisk forskrift og veileder «Grad av utnytting skal brukes» og dato for siste revisjon av bestemmelser påføres.

I skjemaet under er hovedpunkter 1-3 vist. Disse punktene skal også brukes i reguleringsbestemmelsene som utarbeides. Under er en oversikt over det som bør reguleres inn. Se ellers vedlegg 4. mal for oppsett av bestemmelser.

Kontrollpunkt	Hjemmel/begrunnelse	Merknad
1 Generelt		
1.1 Alle formål på plankartet må listes opp.	Pbl § 12-5	
2 Fellesbestemmelser		
2.1 Rekkefølgekrav		
- Eventuelle rekkefølgebestemmelser om gjennomføring av vei, vann og avløp og andre nødvendige tiltak før igangsettingstillatelse for bygninger blir gitt. - Det må innarbeides rekkefølgebestemmelser som sikrer at utslippstillatelse er gitt før det kan legges inn vann/byggetillatelse - Samles i logisk rekkefølge – dvs. de som skal gjennomføres først står oppført først	Forurensningsloven	
2.2 Miljøforhold		
Kan være bestemmelser om at støykravene i T-1442 skal ivaretas.		
2.3 Automatisk fredete kulturminner		
Bestemmelse om stansing av arbeid dersom det fremkommer automatisk fredete kulturminner.		
3 Reguleringsformål		
Bestemmelser om alle reguleringsformål		
3.1 Bygninger		
Bestemmelser om maksimal tillatt mønehøyde.	Kommuneplan	
Utnyttingsgrad (hovedbygning, anneks/uthus og garasje)	Kommuneplanen, H-2300 – Grad av utnytting	
Antall bygninger pr tomt	Kommuneplanen	
Garasje på boligeiendom vanligvis 50 m2 BYA/BRA	Kommuneplanen	
Takvinkel. Bør være mellom 22 og 32 grader. Bør være krav til saltak		
Hovedmøneretning på hovedbygning skal følge lengderetningen på bygningen og kotehøydene i terrenget.	Tilpasning til terrenget	
Regulere grunnmurshøyde. Vanligvis på 60 cm		
Taktekkingstype, på hytter vanligvis, tre, torv, skifer .		

Planfremstilling

• Farger. Stille krav om mørke jordfarger i hyttefelt		
• Utforming med utgangspunkt i lokal og naturgitt byggeskikk		
• Krav om rømningsvei fra toppetasjen dersom bygg med 3 egt. eller mer.		
3.2 Terreng og vegetasjon		
• Tilpasning til terrenget. Bygg og anlegg skal være tilpasset terrenget og ikke omvendt. Maksimal fylling er 1,5 m fra opprinnelig terreng.		
• Stille krav om bevaring av eksisterende vegetasjon.		
3.3 Parkering		
• 2 vinterbrøytete parkeringsplasser pr. hytte.		
• Utnyttingsgrad inkluderer parkeringsareal på eiendommen.		
3.5 Fellesområder		
• Angi hvilke eiendommer fellesområdene er felles for.		
3.6 Andre aktuelle bestemmelser		
• Maks en selvstendig boenhet på hver hytte-/boligtomt (selvstendige enheter defineres som enheter med eget kjøkken).		
• Forbud/regulering av gjerde på hyttetomter.	Kommuneplan	
• Forbud mot tv-antennar over mønehøyde, flaggstang og spir for fritidsbebyggelse.		
• Stille krav som hindrer glassfasader over tregrensen.		
• Regulere utvendig belysning.		
• Ny bebyggelse skal ikke lokaliseres nærmere turløyper og turkorridorer enn 15 meter på snaufjellet, markerte høydedrag og våtmarksområder.	Kommuneplan	
• Deling av eksisterende tomter er ikke tillatt.	Kommuneplan	

D) VA-PLAN**VA-plan skal inneholde**

- VA-plan skal inneholde:
 - Størrelse på belastning i antall PE
 - Eventuell ønske om kommunal overtagelse.
- Hyttefelt bør ha en felles avløpsløsning
- Eventuelle resipientundersøkelser må utføres i løpet av planprosessen

Kontrollpunkt	Hjemmel/begrunnelse	Merknad
VA-plan innenfor rensedistriktene		

Planfremstilling

- Kart som viser eksisterende ledninger og nye ledninger, evt. pumpestasjoner evt. høydebasseng - Forhold til hovedplan vann og avløp og rammetilatelse (rensedistrikt)		
VA-plan utenom rensedistriktene		
Kartet skal vise borebrønn med sikringssone, renseanlegg og ledningstraseer.		
Tekstdelen skal gi informasjon om tekniske løsninger som er valgt, hvilke resipientundersøkelser som er gjennomført og størrelse på belastning i antall PE. Planen skal henvise til Novars VA/Miljøblad og ellers godkjente normer og retningslinjer som er aktuelle å benytte		
Hyttefelt bør ha felles avløpsløsning, og det bør i størst mulig grad legges til rette for felles løsninger for vannforsyning.		

E) TILEGGSDOKUMENTASJON OG VURDERINGER

Kontrollpunkt	Hjemmel/begrunnelse	Merknad
Følgende tilleggsinformasjon kan kreves som en del av beslutningsgrunnlaget		
- Terrengprofiler - Veiprofiler. Lengdeprofil og vertikalprofil for hver 10 meter dersom veien har en større stigning enn 1:12.	Vegvesenets håndbok 017.	Brannbil må komme fram
Illustrasjonsplan. Kan være aktuelt med en plan som viser plassering av bygninger.		
3D , fotomontasjer, modeller, byggetegninger m.m.		
Helningskart i terreng brattere enn 1:6	Veileder T-1450	

F) UTSTIKKING

Kontrollpunkt	Hjemmel/begrunnelse	Merknad
Følgende utstikking kan kreves før 1. gangs behandling		
- Veier. Hver 20 meter - Et punkt for hver hyteplassering	Nødvendig for vurdering av planen	

Vedlegg 1: Referatmal for oppstartsmøte

Vedlegg 2: Detaljert sjekkliste for planbeskrivelse

Vedlegg 3: Adresseliste ved planbehandling

Vedlegg 1. OPPSTARTSMØTEREFERAT

REFERAT FRA OPPSTARTSMØTE I PLANSAKER

Oppstartsmøtets formål er å avklare offentlige forutsetninger for at planforslaget skal kunne realiseres. Møtet skal danne grunnlaget for en god planprosess. Momentene i denne referatmalen skal fylles ut. Referatet godkjennes av partene ved underskrift i forbindelse med avslutning av møtet.

Sak:	
Møtested:	Møtedato:
Deltakere: Fra forslagsstiller	Fra kommunen
Andre:	

Formål /hensikt med møtet

Generelt:

Orientering fra planfremmer om formålet med planarbeidet.

Orientering fra planmyndigheten om overordnede planer og føringer, veiledning om planarbeidet og planprosessen, krav til innhold og fremstilling av planmaterialet. Avklaring av plangrenser.

Formålet med dette planarbeidet:

Fremgår av innsendt materiale datert

1. Planforutsetninger

Fylles ut av kommunen

1.1 Plantype

☐ Detaljregulering jf. § 12-3

☐ Områderegulering jf. § 12-2 i samarbeid med kommunen

☐ Reguleringsendring Dato gjeldende plan:

1.2 Området omfattes av følgende planer (navn og dato oppgis):

Fylkes(del)plan

Kommuneplanens arealdel

Kommunedelplan

Områderegulering

Detaljregulering.....

Andre planer/vedtak

1.3 Planens avgrensing

☐ Planen vil erstatte følgende planer i sin helhet:

.....

☐ Planen vil erstatte deler av følgende planer:

.....

☐ Hol kommune vil vurdere om planen skal inkludere evt. uregulerte områder:

.....

1.4 Overordnet plan

☐ Planforslaget vil samsvare med kommuneplanens arealdel med bestemmelser.

☐ Planforslaget vil ikke samsvare med kommuneplanens arealdel med bestemmelser.

Merknader:

.....

1.6 Pågående planarbeid

☐ Det pågår ikke annet planarbeid i området.

☐ Det pågår følgende arbeid i området.

Merknader :

.....

1.7 Kart

☐ Planfremmer er orientert om at planen skal leveres i SOSI-format med SOSI-kontroll.

☐ Behov for annet kartgrunnlag er vurdert.

Merknader:

.....

1.8 Konsekvensutredning

- ☐ Utløser planen krav om konsekvensutredning?

Merknader:

.....

1.9 Berøres tiltaket av følgende planretningslinjer:

- ☐ [T-1078 Vernede vassdrag](#)
☐ Samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging (2014)
☐ Regional plan for areal og transport Buskerud (2018-2035)
☐ [T-2/08 Barn og planlegging](#)
☐ T-5/99 Tilgjengelighet for alle
☐ T-1442 Behandling av støy i kommunene

Merknader:

.....
.....
.....

2. Lokale vedtekter og retningslinjer som gjelder for planområdet:

- | | |
|---|--|
| ☐ Kommunale vedtekter (p.t. ingen) | |
| ☐ Kommunale retningslinjer | |
| ☐ Lokal forskrift om utslipp av avløpsvann fra boliger og fritidsboliger i Hol kommune | |
| ☐ Retningslinjer for tette tanker i Hol kommune | |

3. Krav til varsel om oppstart av planarbeid

Forslagsstiller skal varsle oppstart av planarbeidet i form av avisannonse, brev til berørte parter og gjennom elektroniske medier. Varslet skal inneholde:

- 3.1 Orientering om hensikten med planforslaget, dagens og fremtidig planstatus og formål. Kopi til Hol kommune.
- 3.2 Oversiktskart for stedfesting hvor planområdet er avmerket.
- 3.3 Kart 1:1000 – 1:5000 med avmerket planavgrensning
- 3.4 Adresseliste

Varslet og liste over varslede parter skal sendes til Hol kommune.

Merknader:

Oppstartsvarsel skal utarbeides i samsvar med reguleringsplanveileder T-1490, pkt. 1.3.

Adresselister kan hentes ut fra kommunens hjemmeside – infoland.

Annonse i Hallingdølen.

Hol kommune legger annonsen på hjemmesiden.

4. Viktige utredningsbehov for planarbeidet	
Planen skal utarbeides i samsvar med Reguleringsplanveileder T-1490.	Merknader / Forhold som bør/skal utredes i forbindelse med planarbeidet:
☐ 4.1 Planfaglige vurderinger	
☐ 4.2 Utarbeidelse av planprogram iht. §§ 4-1 og 12-9.	
☐ 4.3 Vurdering av vesentlige virkninger i hht. Pbl § 4-2.	
☐ 4.4 Samfunnssikkerhet og risiko – og sårbarhetsanalyse ihht. Pbl § 4-3.	
☐ 4.5 Jordvern- og landbruksfaglige vurderinger	
☐ 4.6 Miljøvern faglige vurderinger	
☐ 4.7 Kulturlandskap og kulturminner	
☐ 4.8 Beredskapsmessige vurderinger	
☐ 4.9 Barn/unges, eldres og funksjonshemmedes interesser. Herunder skole og barnehager. Samarbeid og medvirkning	
☐ 4.10 Veg- og vegtekniske forhold / trafiksikkerhet/trafikkavvikling/transport	

☐ 4.11 Estetikk/byform	
☐ 4.12 Vann- og avløp og kommunaltekniske anlegg	
☐ 4.13 Utsetting av tomter og veier før 1. gangs behandling. Ønsker befaringsplass på barmark.	
☐ 4.14 Annet:	

5. Krav til planforslaget - innhold og materiale

Forslagsstiller er gjort kjent med og har fått utdelt følgende dokumenter:

- ☐ Hol kommunes mal for planfremstilling
- ☐ Gjeldende arealplaner i området
- ☐ Aktuelle tilgrensende planer

Utsnitt av temaplaner og temakart som viltkart, biologisk mangfoldregistreringer, kommunedelplan for stier og løyper, energiplan for Hol kommune m.fl.

Merknader:

6. Kommunens foreløpige råd og vurderinger

Gi også til kjenne særskilte behov for medvirkningsprosesser.

- ☐ Tiltaket forutsetter utbygging/utbedring av kommunaltekniske anlegg
- ☐ Tiltaket vil utløse spørsmål om utbyggingsavtale
- ☐ Vurdere behov for rekkefølgebestemmelser
- ☐ Informasjon om utbyggeravtaler vedr løyper

7. Framdrift

Følgende framdrift er avklart mellom forslagsstiller og Hol kommune:

- ☐ Det er informert om saksgangen etter plan- og bygningsloven.
- ☐ Forslagsstillers planlagte dato for varsling
- ☐ Forslagsstillers planlagte dato for oversendelse av forslag til kommunen
- ☐ Førstegangsvedtak antas å bli fattet innen 12 uker etter komplett planforslag er mottatt.
- ☐ Endelig planvedtak antas å bli fattet 36 uker etter komplett planforslag er mottatt.

8. Plangebyr

Kommunen er pålagt å ta gebyr for behandling av plansaker.

GEBYRREGULATIV FOR BEHANDLING AV INNSENDETE PLANSAKER

Vedtas av Hol kommunestyre årlig, med hjemmel i plan- og bygningsloven, § 33-1.

<http://www.hol.kommune.no>

9. Bekreftelser

Prioriterte utredningsbehov for planarbeidet er angitt så langt dette har vært mulig på grunnlag av tilgjengelige opplysninger under oppstartsmøtet. Liste over plankrav er delt ut under oppstartsmøtet sammen med ev. kommunale vedtekter og retningslinjer.

Verken oppstartsmøtet eller referatet gir rettigheter i den senere saksbehandlingen. Naboprotester, protester fra velforeninger/organisasjoner, krav fra offentlige myndigheter mv. vil kunne føre til krav om endring av prosjektet, evt. endring av fremdriften av prosjektet.

Sted, dato

Saksbehandler

Referatet er godkjent og mottatt.

For forslagsstiller:

Vedlegg 2. SJEKKELISTE FOR PLANBESKRIVELSE (DETALJERT)

1. Sammendrag

2. Bakgrunn

- 2.1 Hensikten med planen
- 2.2 Forslagstiller, plankonsulent, eierforhold
- 2.3 Tidligere vedtak i saken
- 2.4 Utbyggingsavtaler
- 2.5 Krav om konsekvensutredning?

3. Planprosessen

- 3.1 Medvirkningsprosess, varsel om oppstart, evt. planprogram
- 3.2 Eventuelle grunneiersamarbeid og andre privatrettslige forhold

4. Planstatus og rammebetingelser (Med vekt på avvik fra overordnet plan)

- 4.1 Overordnede planer
 - Fylkeskommunale planer
 - Kommuneplanens arealdel evt. kommunedelpplaner
- 4.2 Gjeldende reguleringsplaner
- 4.3 Tilgrensende planer
- 4.4 Temaplaner
- 4.5 Statlige planretningslinjer/rammer/føringer

5. Beskrivelse av planområdet, eksisterende forhold

- 5.1 Beliggenhet
 - Beliggenhet
 - Avgrensning og størrelse på planområdet
- 5.2 Dagens arealbruk og tilstøtende arealbruk
- 5.3 Stedets karakter
 - Struktur og estetikk/ byform
 - Eksisterende bebyggelse
- 5.4 Landskap
 - Topografi
 - Solforhold
 - Klima
 - Vegetasjon
 - Geologi
 - Estetisk og kulturell landskapsverdi
- 5.5 Kulturminner og kulturmiljø
- 5.6 Naturverdier
- 5.7 Rekreasjonsverdi/ rekreasjonsbruk, uteområder
- 5.8 Landbruk

5.9 Trafikkforhold

- Kjøreatkomst
- Vegsystem
- Trafikkmengde
- Ulykkessituasjon
- Trafikksikkerhet for myke trafikanter
- Kollektivtilbud

5.10 Barns interesser

5.11 Sosial infrastruktur

- Skolekapasitet
- Barnehagedekning
- Annet

5.12 Universell tilgjengelighet

5.13 Teknisk infrastruktur

- Vann og avløp
- Trafo
- Energiforsyning og alternativ energi, fjernvarme m.m.

5.14 Grunnforhold

- Stabilitetsforhold
- Ledninger
- Evt. rasfare

5.15 Støyforhold

5.16 Luftforurensing

5.17 Risiko- og sårbarhet (eksisterende situasjon)

- Risikomatrise, alle relevante forhold skal vurderes
- Rasfare
- Flomfare
- Vind
- Støy
- Luftforurensing og forurensing i grunnen
- Beredskap og ulykkesrisiko
- Andre relevante ROS tema

5.18 Næring

5.19 Analyser/ utredninger

6. Beskrivelse av planforslaget

6.1 Planlagt arealbruk

6.1.1 Reguleringsformål

6.2 Gjennomgang av aktuelle reguleringsformål

6.2.1 Reguleringsformålene gjennomgås og løsningene beskrives

6.3 Bebyggelsens plassering og utforming

6.3.1 Bebyggelsens høyde

6.3.2 Grad av utnytting (veileder) og byggteknisk forskrift

- BYA, BRA, %-BYA eller %-BRA

6.3.3 Antall arbeidsplasser, antall m² næringsarealer

6.3.4 Antall boliger, leilighetsfordeling

6.4 Boligmiljø/ bokvalitet

6.5 Parkering

- Antall parkeringsplasser - maksimum og minimumstall
- Begrunnelse for eventuelle avvik fra normen for parkeringsdekning
- Utforming og lokalisering av parkeringsanlegg

6.6 Tilknytning til infrastruktur

6.7 Trafikkløsning

6.7.1 Kjøreatkomst

- Tilknytning til overordnet vegnett

6.7.2 Utforming av veger

- Bredde og stigningsforhold
- Avvik fra vegnormalen beskrives

6.7.3 Krav til samtidig opparbeidelse

6.7.4 Varelevering

6.7.5 Tilgjengelighet for gående og syklende

6.7.6 Felles atkomstveger, eiendomsforhold

6.8 Planlagte offentlige anlegg

6.9 Miljøoppfølging

- Miljøtiltak

6.10 Universell utforming

- Beskrive hvilke krav som er stilt
- Hvordan universell tilgjengelighet skal løses

6.11 Uteoppholdsareal

- Privat og felles uteoppholdsareal
- Størrelse, lokalisering, kvalitet på uteoppholdsareal
- Lekeplasser
- Begrunnelse for evt. avvik fra vedtekter/normer
- Ivaretagelse av eksisterende og evt. ny vegetasjon
- Offentlige friområder
- Arealstørrelse
- Turveier
- Atkomst og tilgjengelighet
- Sesongbruk
- Andre uteoppholdsarealer
- Krav om utomhusplan og rekkefølgebestemmelse

6.12 Landbruksfaglige vurderinger

6.13 Kollektivtilbud

6.14 Kulturminner

- Løsninger i forhold til kulturminner

6.15 Sosial infrastruktur

6.16 Plan for vann- og avløp samt tilknytning til offentlig nett

6.17 Plan for avfallshenting/søppelsug

6.18 Avbøtende tiltak/ løsninger ROS

6.19 Rekkefølgebestemmelser

6.20 Stier- og løyper – forhold til handlingsplan for stier og løyper i Hol kommune

7. Konsekvensutredning

Planfremstilling

7.1 Konsekvensutredning etter konsekvensutredningsforskriften tas inn i planbeskrivelsen. Dersom utredningen er omfattende kan et sammendrag gjengis i planbeskrivelsen. Fullstendig konsekvensutredning må da følge som vedlegg. Konsekvensutredningen må oppsummeres tydelig slik at følgene for planen kommer godt fram.

7.2 Dersom reguleringsplanen ikke er konsekvensutredningspliktig bør dette kort begrunnes

8. Virkninger/konsekvenser av planforslaget

Her beskrives og vurderes virkninger og konsekvenser av gjennomføring av planen. Konsekvenser beskrives når planen avviker fra vedtatt oversiktsplan, temaplan, vedtatt retningslinje, norm eller vedtekt eller når planen vil medføre konsekvenser for natur, miljø eller samfunn. Eventuelle avbøtende tiltak skal beskrives

8.1 Overordnede planer

8.2 Landskap

8.3 Stedets karakter

8.4 Byform og estetikk

8.5 Kulturminner og kulturmiljø, evt. verneverdi

8.6 Forholdet til kravene i kap. II i Naturmangfoldloven

- Naturverdier
- Biologisk mangfold
- Verdifull vegetasjon
- Viltinteresser
- Økologiske funksjoner osv.

8.7 Rekreasjonsinteresser/ rekreasjonsbruk

8.8 Uteområder

8.9 Trafikkforhold

- Vegforhold
- Trafikkøkning/reduksjon
- Kollektivtilbud

8.10 Barns interesser

- RPR for barn og planlegging

8.11 Sosial infrastruktur

- Skolekapasitet
- Barnehagekapasitet
- Annet

8.12 Universell tilgjengelighet

8.13 Energibehov - energiforbruk

8.14 ROS

- Rasfare
- Flomfare
- Vind
- Støy
- Luftforurensning
- Forurensning i grunnen
- Beredskap og ulykkesrisiko

Planfremstilling

- Andre relevante ROS tema
- Endringer som følge av planen, samme tema behandles som i beskrivelse av planområdet i tillegg til evt. nye tema som oppstår som følge av planleggingen

8.15 Jordressurser/landbruk

8.16 Teknisk infrastruktur

- Vann og avløp
- Trafo
- Annet

8.17 Økonomiske konsekvenser for kommunen

8.18 Konsekvenser for næringsinteresser

8.19 Interessesmotsetninger

8.20 Avveining av virkninger

9. Innkomne innspill

9.1 Merknader (sammendrag av merknadene gjengis her eller tas inn som vedlegg til planbeskrivelsen)

9.2 Annet

10. Avsluttende kommentar

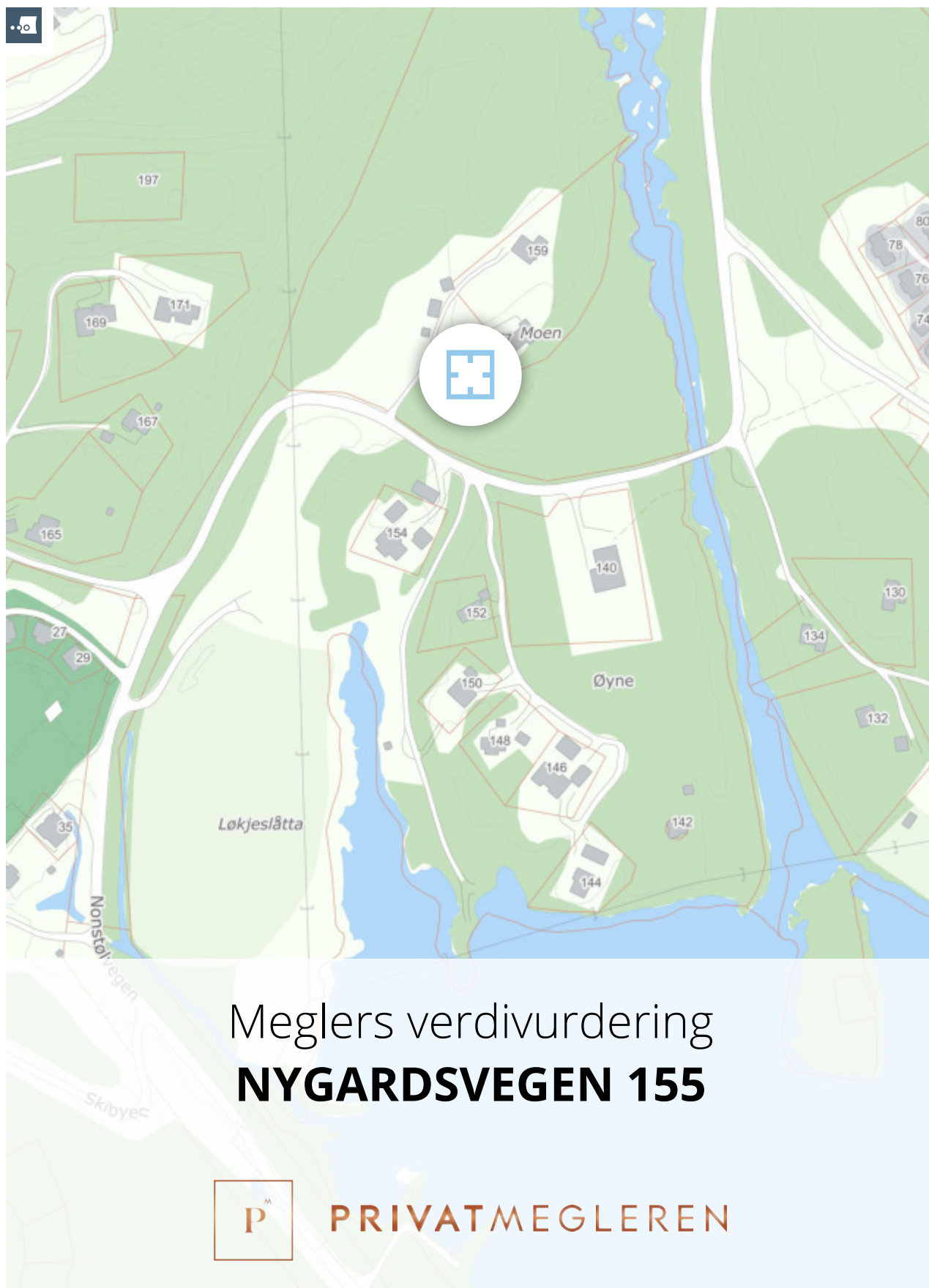
Vedlegg 3. ADRESSELISTE VED PLANBEHANDLING (revidert 17.01.19.)

Private planfremmere skal varsle oppstart av privat planarbeid før planforslag tas opp til behandling i kommunen. De instanser som skal ha varsel om alle planarbeid er **uthevet**, de andre må vurderes som uttalemyndighet i de enkelte planer. Listen er ikke uttømmende. Det bør vurderes i enhver sak om flere bør varsles.

Navn	E-post	Post
Buskerud Fylkeskommune, Utviklingsavdelingen (2 eks ved høring)	postmottak@bfb.no	Postboks 3563, 3007 Drammen
Fylkesmannen i Oslo og Viken	fmovpost@fylkesmannen.no	Postboks 325, 1502 Moss
Statens Vegvesen – Region Sør	firmapost-sor@vegvesen.no	Postboks 723 Stoa, 4808 Arendal
Kart- og namnenemda i Hol v/Atle Kleivdal, Hol kommune	postmottak@hol.kommune.no	Ålmannvegen 8, 3576 Hol
Hallingdal Kraftnett A/S	firmapost@hallingdal-kraftnett.no	Lienvegen 49, 3580 Geilo
Hallingdal Renovasjon IKS	firmapost@hallingdalrenovasjon.no	Kleivi Næringspark 31, 3570 Ål
Telenor - servicesenter for nettutbygging	sfn@telenor.com	Postboks 7150, 5020 Bergen
Mattilsynet – Distriktkontoret Hallingdal (pga. vann og avløp, spesielt ved lokale løsninger)	postmottak@mattilsynet.no	Felles postmottak, Postboks 383, 2381 Brumunddal
Bane NOR SF	postmottak@banenor.no	Postboks 4350, 2302 Hamar
NVE Region Sør (kun planer som direkte berører vassdrag eller energianlegg, samt flom og rasutsatte områder)	rs@nve.no	Postboks 2124, 3103 Tønsberg
E-CO Energi AS	nergi@e-co.no	Postboks 1050 Sentrum, 0104 Oslo
Hol brannvesen	Kolbjorn.Bakken@hol.kommune.no	v/ Kolbjørn Bakken, Hol kommune, Ålmannvegen 8, 3576 Hol
Brakar AS (kollektivtrafikk og busslommer)	kundesenter@brakar.no	Bragernes torg 1, 3017 Drammen
Fortidsminneforeningen Buskerud	buskerud@fortidsminneforeningen.no	Postboks 379, Bragernes, 3001 Drammen
Nordfjella og Fjellheimen villreinnemnd v/sekretær	siri@sbnatur.no	Sogn naturforvaltning AS, 6896 Fresvik

Nordfjella villreinutvalg v/sekretær	aurland@fiellstyrene.no	Harald Skjerdal, 5745 Aurland
Hol viltneemd (Kommunal)	Torkil.Bratberg-Dokk@hol.kommune.no	v/ Torkil Bratberg Dokk, Hol kommune, Ålmannvegen 8, 3576 Hol
Hardangervidda villreinutvalg v/sekretær	sel@noreuvdal.no	Svein Erik Lund, Sentrum 16, 3630 Rødberg
Villreinnemnda for Hardangervidda v/sekretær	Martine.Hamnes@nore-og-uvdal.kommune.no	Martine Hamnes, Sentrum 16, 3630 Rødberg
Tunsberg Bispedømmeråd (planer som berører kirker og kirkegårder)	tunsberg.bdr@kirken.no	Postboks 10, Kaldnes, 3199 Tønsberg
Hol ungdomsråd	grete.tandberg.fosshagen@hol.kommune.no	v/ Grete Tandberg Fosshagen, Hol kommune, Ålmannvegen 8, 3576 Hol
Direktoratet for mineralforvaltning	post@dirmin.no	Postb. 3021, Lade 7441 Trondheim
Forum for natur- og friluftsliv Buskerud (planer som berører større natur- og friluftsområder –arealplaner)	buskerud@fnf-nett.no	c/o DNT Drammen og Omegn, Postboks 305, Bragernes 3001 Drammen
Naturvernforbundet i Buskerud	pedroklu@online.no	Åssideveien 525, 3322 Fiskum
Naturvernforbundet i Hol	p-furuse@online.no	v/ Per Furuset, Hovsvegen 154, 3577 Hovet
Norges Handikapforbund (NHF), Oslofjord vest	nhf.oslofjordvest@nhf.no	Skogergaten 1, 3112 Tønsberg
Aktuell velforeninger for hytter og boliger (se hjemmesiden)		
Aktuell løypenemnd		
Aktuell utmarkslag /grunneierlag		
Aktuelle grendeutvalg		
Skole(r)/FAU som blir berørt		
Andre lag og organisasjoner		
Eventuell nabokommune		

MEGLERS
VERDIVURDERING
21.09.2021 10:55:49



Meglerns verddivurdering **NYGARDSVEGEN 155**



PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren AS den 21.09.2021

Meglerns verddivurdering baserer seg på kjente omsetningstall, eksterne kilder og statistikker fra Eiendomsverdi. Den endelige verdien er korrigert etter meglerns beste skjønn, basert på kjennskap og erfaring i markedet. Det tas forbehold om at interessen i markedet og den endelige salgsprisen kan avvike fra meglerns verddivurdering. Eiendomsverdi og megler er uten ansvar for eventuelle feil i innhentet datagrunnlag. Denne verddivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglerforetakets samtykke, kan ikke verddivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Verddivurderingen skal ikke benyttes i forbindelse med lånebehandling. Ønsker du en verdifastsettelse for bruk til finansiering, bør det innhentes en etakst/verditakst. Ansvarlig megler: Adne Hølestøl Hognerud.



En tjeneste fra
Eiendomsverdi AS



Nygardsvegen 155, 3577 HOVET

Selveiertomt

GNR 42 BNR 41 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 3044 HOL
GRUNNKRETS SUDNDALEN

Verdivurdert til

22 500 000

-	22 500 000	0
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

P-ROM	- m²	Fellesutgifter	-
BRA	- m²	Formue	-
Tomt	38,6 daa	Soverom	-
Byggeår	-	Etasjer	-

Tomtefelt med tillatt bebygd areal BRA på totalt 22346kvm.

Eiendommen ligger i Sudndalen omkranset av vakre omgivelser med milevis av merkede turløyper, sommer som vinter. Her kan du vandre til fots eller ta turen med sykkel og hest - eller kanskje med kano? Etter å ha vært ute i den friske luften er det godt å komme hjem til den høyt plasserte hytten, med utsikt mot vidda og nedover mot Sudndalsfjorden. I peisen brenner det fjellbjørk og kanskje litt brisk for stemningens skyld.

Løypekart: <http://skisporet.no/buskerud/sudndalen>

Her får du oversikt over 100km med preparerte langrennsløyper i området.

Ski in- Ski out til Hallingskarvet skisenteret som har et kjempeflott bakkenett, med muligheter for liten og stor, nybegynner som ekspert. Kjent for å være snø sikkert og med gode offpist muligheter.

Lukten fra deilig gourmetlam fra Hallingskarvet sprer seg ut i hytta. Kjenn smaken av høyfjell, de friskeste urter, gress og lyng. I nærheten finnes det eksklusivt vilt som rype, elg, hare, hjort og reinsdyr. For ikke å snakke om alle mulighetene med selvplukkede bær og sopp. Alt sammen rundt hytten din ved foten av Hallingskarvet nasjonalpark.

Med disse enorme naturressursene så lett tilgjengelig er det ikke rart at hundrevis av folk, for over 800 år siden, tok veien hit for å drive fangst og utvinning av jern rundt de mineralrike myrene i lia. Selv Fritjof Nansen overnattet på gården Gudbrandsgård da han foretok sine berømte turer på ski mellom øst og vest.

Myrland turist- og servicesenter ligger sentralt ved riksveien på Myrland, få kilometer unna. Her er det selskapslokaler og kafeteria. Blant annet kåret til landets beste veikro. Absolutt verdt et besøk. Som nabo finner man Hallingskarvet fjellbad der det er svømmebasseng, utebasseng, svømmekanaler, barnebasseng, motstrøm, klatrevegg, vannrutsjebaner, boblebad, dampbadstue og kafe.

I dette ville naturlandskapet midt mellom Oslo og Bergen er du langt vekke fra den urbane sivilisasjonen. Dette er plassen for kjærlighet og hvor familier igjen kan være familier. Ja her kan du finne deg selv og roen i sjel og sinn.

Velkommen til Nonsstøllie - et eldorado for naturglade familier.

Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet til enhver tid er villig til å betale for en aktuell eiendom. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulike typer informasjon i etakst dokumentet.



PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for eiendomssalg. Eksempelvis annonseteknologien KLiKK, bistand til kjøp av eiendom, og gjennom tjenesten PrivatMegleren Boligbytte tilbyr kundene våre hjelp med flytting og organisering av dette.

Vi er Nordeas eiendomsmegler og sammen bistår vi deg gjerne med alt fra kjøp, salg, lån til økonomisk rådgivning.

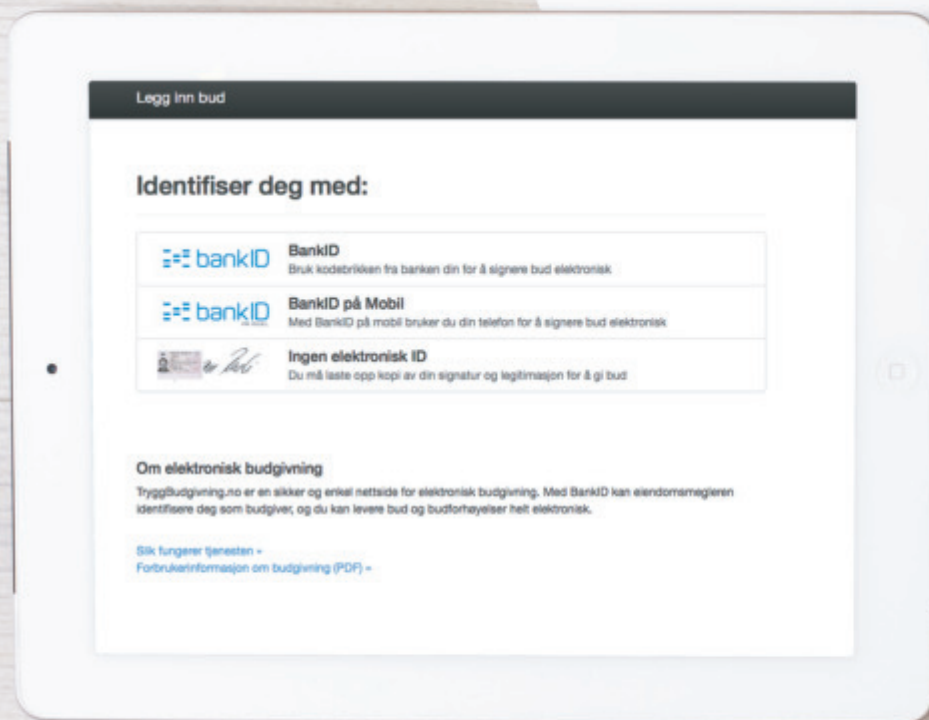
Med vennlig hilsen PrivatMegleren

Historiske omsetninger

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESgjELD	TOTALPRIS	
19.12.1997		19.12.1997	-	175 000	-	175 000	1

1 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Tinglyst halvpart.

tryggbudgivning.no



GI BUD MED BANKID

På eiendommens annonse vises det en "Gi bud"-knapp for elektronisk budgivning.

IDENTIFISER MED BANKID

Innlogging fungerer på samme måte som i din nettbank. Du kan også bruke BankID App (iOS/Android) eller BankID på mobil.

REGISTRERING AV BUD

Nettsiden hjelper deg med korrekt utfylling av budmeldingen.

ELEKTRONISK SIGNERING

BankID lar deg signere budmeldingen elektronisk. Budmeldingen overføres til eiendomsmegleren.

BUDRUNDEN

Etter signering vil du motta en SMS-kvittering. Gi budforhøyelser med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen.

BUDREGLEMENT

Benytt "Gi bud"-knappen på eiendommens annonse for å registrere ditt bud elektronisk. «Gi bud»-knappen åpner nettsiden TryggBudgivning.no som er integrert i megler-systemet. Alle bud / budforhøyelser og forbehold overføres automatisk inn i budjournalen på den respektive eiendommen.

Du logger deg inn på TryggBudgivning.no ved å bruke BankID. Det er derfor viktig å huske å ta med deg din BankID-brikke på budgivningsdagen. Du kan gi bud fra datamaskin, nettbrett eller smarttelefon.

Når du benytter deg av TryggBudgivning.no trenger du ikke å ta bilde av legitimasjon eller sende inn budskjema til megler. Etter at bud er registrert med BankID får du en kvittering pr. SMS om at budet er mottatt.

Du registrerer budforhøyelser ved å logge inn på nytt med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen som du allerede har mottatt. Budforhøyelser registreres også automatisk inn i meglersystemet.

Lykke til!

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN:

Adresse:
Nonstølvegen tomtefelt
Gnr. 42 Bnr. 41 i Hol kommune
Oppdragsnummer:
315-21-0285

Meglerforetak: Herleiksplass & Partnere AS
Saksbehandler: Ådne Holestøl Hognerud
Telefon/Faks: 98 82 29 26
E-post: hognerud@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNT EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den _____ **Kl.** _____

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger

Eventuelle forbehold: _____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: _____

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ **Kr** _____

Egenkapital: _____ **Kr** _____

Totalt: _____ **Kr** _____

Egenkapitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Navn: _____ Navn: _____

Fødselsdato: _____ Fødselsdato: _____

Adr: _____ Adr: _____

Postnr: _____ Sted: _____ Postnr: _____ Sted: _____

Tlf: _____ E-post: _____ Tlf: _____ E-post: _____

Dato: _____ Sign: _____ Dato: _____ Sign: _____

Er budgiver(e) omfattet av regelverket om politisk eksponerte personer (PEP)? ☐ JA ☐ NEI

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.
8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
 2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller
 3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.
 4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.
 5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.
-

Notater
